

MONTAG	INVESTMENTFONDS
DIENSTAG	MÄRKTE & TRENDS
MITTWOCH	DERIVATE
▶ DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	GELD & BÖRSE

IMMO TICKER

Morgan Stanley investiert in Japan

Für ihren Publikumsfonds P2 Value hat Morgan Stanley Real Estate Investment ein Bürogebäude in Japan erworben. Bei dem Neuzugang handelt es sich um eine Mehrheitsbeteiligung an der Objektgesellschaft des Itochu-Hauptquartiers in Osaka. Der Kaufpreis beträgt rund 204 Mio. €, der Beteiligungswert für den Fonds entspricht 102 Mio. €. Das Itochu-Gebäude mit 29 785 Quadratmetern vermietbarer Fläche ist ein bekanntes Landmark-Objekt an der Midotsuji Avenue, der Hauptstraße im Central Business District. Es besteht aus zwei Bürotürmen, von denen einer durch die Objektgesellschaft erworben wurde. Hauptmieter des Morgan-Stanley-Anteils ist zu 67 Prozent das Handelsunternehmen Itochu, das hier einen seiner beiden Hauptsitze hat.

Europäische Eigenheime steigen im Wert

Trotz höherer Zinsen zogen die Preise für Wohnimmobilien in Europa 2006 deutlich an. Dies meldet der internationale Fachverband Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Danach stiegen die Hauspreise in Großbritannien um zehn Prozent, in Frankreich um sieben und in Italien um vier Prozent. In Deutschland veränderten sich die Immobilienwerte nicht. Allerdings gehen die RICS-Experten davon aus, dass der beginnende Aufschwung demnächst auch Auswirkungen auf den deutschen Markt für Wohnimmobilien haben wird. Positiv beurteilen sie zudem die Abkopplung der europäischen Wohnimmobilienmärkte von denen in Nordamerika. Dort seien die Preise im abgelaufenen Jahr nicht weiter angestiegen.

Einzelhändler müssen mehr Miete zahlen

Die Mieten für Einzelhandelsflächen in besten deutschen Citylagen klettern weiter. Wie das Düsseldorfer Maklerunternehmen Kemper's berichtet, liegen die Monatsmieten für Ladenlokale in den zehn größten Einkaufsstädten um 5 bis 20 € pro Quadratmeter über dem Wert des Vorjahres. An den bundesweit 185 analysierten Standorten müssen die Händler heute im Schnitt 2,5 Prozent mehr zahlen als im Frühjahr 2006. Spitzenreiter bleibt München. Hier werden für den Quadratmeter bis zu 260 € verlangt. Es folgen Frankfurt am Main mit 225 € und Stuttgart mit 210 €. MIRIAM BEUL

FONDS-CHECK: PROPERTY CLASS VALUE ADDED 1

Hoffen auf Wertsteigerung

VON MARKUS GOTZI

Ein Beteiligungsangebot, ein Gebäude, ein Hauptmieter – so wurde einst der typische geschlossene Immobilienfonds konzipiert. Heute sind solche Konzepte die Ausnahme. In den USA haben sich Portfolio-Fonds oder Blind-Pool-Modelle durchgesetzt. Es war nur eine Frage der Zeit, bis ähnliche Angebote mit Objekten aus Europa an den Markt kommen.

Initiator KGAL aus Grünwald bei München bietet jetzt den Europa-Fonds Property Class Value Added 1 an. Über den Dachfonds finanzieren private Kapitalanleger 20 bis 60 Immobilien in Deutschland und den Nachbarländern. Es handelt sich nicht um langfristig an Topadressen vermietete Gebäude, sondern Objekte mit Entwicklungspotenzial. Sie müssen typischerweise saniert, umstrukturiert, verwaltet und neu am Markt positioniert werden. Gewinne versprechen sich die Beteiligten aus steigenden Mieterträgen und Verkaufserlösen dank besserer Einnahmen. Zusätzliche Wertsteigerungen – so lässt sich Value Added ins Deutsche übersetzen.

► **Objekte** KGAL hat sich bereits an zwei Zielfonds beteiligt. So sind 20 Mio. € in den Tishman Speyer European Real Estate Venture VI geflossen und 10 Mio. € in den CB Richard Ellis Strategic Partners Europe Fund III. Sperrige Namen, hinter denen sich jedoch ausgewiesene Immobilienexperten verbergen. Beide Fonds investieren bevorzugt in Büroimmobilien, aber auch in Wohnungen, Einzelhandels-geschäfte und Logistikhallen. Tishman Speyer hat erste Objekte bereits erworben: zum Beispiel ein Bürohaus auf der Düsseldorfer Königsallee, ein Objekt auf der Berliner Friedrichstraße, eine Immobilie in London und ein Gebäude in Paris. Der KGAL-Dachfonds beabsichtigt, weitere Millionen nicht nur in diese beiden Zielfonds, sondern auch in andere Immobilien-gesellschaften zu investieren.

► **Finanzierung** Anleger zahlen ihr Kapital in drei Tranchen bis zum Jahr 2008 ein. Insgesamt will KGAL 50 Mio. bis 250 Mio. € einsammeln. Der Dachfonds selbst nimmt keine zusätzlichen Bankdarlehen auf, die Zielfonds jedoch werden das Kapital bis zu 75 Prozent fremdfinanzieren. Ziel ist es, über Kredite mit günstigen Zinsen die Eigenkapitalrenditen zu hebeln. Eine Konstruktion nicht ohne Risiken, denn bei der Rückzahlung des Kapitals stehen die Banken an erster Stelle.

► **Einnahmen** Wer Wert legt auf regelmäßige Ausschüttungen, ist mit



Ein älteres Bürohaus auf der Düsseldorfer Königsallee (l.) und ein moderner Büroturm in London gehören zu den Objekten des Zielfonds Tishman Speyer European Real Estate Venture VI, an dem der KGAL-Dachfonds bereits beteiligt ist

STECKBRIEF

Anbieter	KGAL, Telefon: 089/641430, Internet: www.kgal.de
Fonds	Property Class Value Added 1
Objekte	Zielfonds von Tishman Speyer, CB Richard Ellis und anderen
Mindestbeteiligung	10 000 € plus fünf Prozent Agio
Gewinn	Es werden zehn Prozent Rendite jährlich angestrebt
Laufzeit	Geplant sind acht Jahre

Stand: 28.2.2007; Quelle: KGAL, eigene Recherche

dem Property Class Value Added 1 falsch beraten. Anleger bekommen ihre Rückflüsse erst, nachdem Immobilien mit Gewinn verkauft wurden. KGAL plant eine aufs Jahr umgerechnete Rendite von zehn Prozent nach allen Kosten für die Zeichner. Um das zu erreichen, müssen die Zielfonds unter dem Strich 15,5 Prozent nach Kosten erwirtschaften. Kein unrealistisches Ziel, in der Vergangenheit haben vergleichbare Fonds sogar höhere Renditen erreicht. Eine Garantie für künftige Erfolge ist das jedoch nicht. Bei der Verteilung der Gewinne kommen nach Abzug aller Kosten zunächst die Anleger zum Zuge. Überschüsse werden anschließend mit dem Management geteilt.

► **Kosten** Bei Dachfonds fallen Kosten immer auf mehreren Ebenen an. Das ist bei diesem Modell nicht

anders. Der KGAL-Dachfonds zahlt den Immobiliengesellschaften jährliche Verwaltungskosten und laufende Beratungshonorare. KGAL selbst stellt den Zeichnern für Konzeption, Vertriebsprovisionen und Platzierungs-garantie rund 12,4 Prozent der Gesamtinvestition in Rechnung und bewegt sich dabei im Rahmen des Üblichen. Die Investitionsquote beträgt 87,33 Prozent des Kapitals inklusive Agio. An laufenden Kosten kassiert der Dachfonds jährlich 0,6 Prozent des Volumens. Schätzungsweise 60 000 € fallen zusätzlich an für Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Reisekosten und Bankgebühren.

► **Steuern** Anders als früher üblich, erzielen die Investoren keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, sondern Einkünfte aus

Gewerbebetrieb. Verkaufsgewinne unterliegen daher der Einkommensteuer, ein Steuerkick entfällt.

► **Anbieter** KGAL zählt zu den Großen der Branche. Allein im vergangenen Jahr platzierte das Unternehmen 766 Mio. € Eigenkapital und realisierte damit Investitionen in Höhe von 1,5 Mrd. €. Gesellschafters sind unter anderem die Dresdner Bank mit 45 Prozent, die BayernLB mit 30 und die Hamburger Sparkasse mit 15 Prozent. Die Fonds sind in der Regel sauber konzipiert.

► **Fazit** Ein Angebot mit größeren Chancen und Risiken als bei bislang üblichen Immobilienfonds. Anleger erhalten bei diesem Angebot keine laufenden Ausschüttungen, sondern Anteile an Verkaufsgewinnen. Die beteiligten Adressen sind gut, der Initiator KGAL ist eine anerkannte Größe im Markt geschlossener Fonds. Die Immobilien-Expertise von CB Richard Ellis und Tishman Speyer dürfte kaum Zweifel aufkommen lassen.



Autor **Markus Gotzi**, Experte für geschlossene Beteiligungsmodelle, analysiert einmal im Monat ein aktuelles Angebot aus dem Sektor der Immobilienfonds.

Unternehmen gieren nach Büros in Wien

Investoren schätzen Stabilität des Marktes und der Mieten

VON MIRIAM BEUL

Zunehmender Raumbedarf von Unternehmen hat dem Wiener Büromarkt einen neuen Vermietungsrekord beschert. 2006 fanden zum vierten Mal in Folge mehr Flächen neue Nutzer als jeweils im Jahr zuvor. Nach Recherchen des örtlichen Immobilienberaters Dr. Max Huber & Partner verteilten die Unternehmen im vergangenen Jahr ihre Tische, Stühle und Computer auf 375 000 Quadratmetern Bürofläche. 2005 hatten sie dafür 320 000 Quadratmeter belegt.

Ebenfalls erfreulich: Der Anteil ungenutzter Einheiten ging zurück. Von 9,56 Millionen Quadratmetern Bürofläche standen Mitte vergangenen Jahres 6,3 Prozent leer. Inzwischen haben sich die Überhänge auf sechs Prozent reduziert. „Das Flächenangebot ist vor allem in der Innenstadt eher klein und fein, weil Grundstücke für großflächige Neubauten fehlen. Diese entstehen an den Randzonen der Stadt“, sagt Berater Rudolf Melzer, der Unternehmen aus Süd- und Osteuropa in Wien begleitet. Zu den aufstrebenden Bürostandorten Wiens gehören unter anderem der Teilmarkt Nord-Ost, wo gleich mehrere Türme errichtet wurden, sowie das Gebiet rund um die Gasometer im Südosten der Stadt. Trotz teils erheblicher Neuzugänge ist die Spitzenmiete in den vergangenen Monaten gleich geblieben. „Nur bei kleineren, exzellent liegenden Flächen hat es auch Vermietungen auf höherem Niveau gegeben“, sagt Andreas Polak-Evans, Leiter Vermietung bei Dr. Max Huber. Im Schnitt würden in Wien 9 bis 15 € pro Quadratmeter verlangt.

Die Stabilität des Wiener Marktes wissen auch Investoren zu schätzen. In den vergangenen 18 Monaten zeigten sich vor allem deutsche Akteure kauffreudig: KGAL erwarb das 36 000 Quadratmeter große Neubauprojekt „Town Town“ im Teilmarkt Süd-Ost sowie im 20. Bezirk ein Bürohaus mit 22 000 Quadratmetern Fläche. Das Bankhaus Wölbern sicherte sich im 9. Bezirk das Technische Zentrum mit 100 000 Quadratmetern, Warburg-Henderson entschied sich für ein Gewerbeobjekt im 23. Bezirk. „Wie viel Kapital in den vergangenen Jahren in Wiener Gewerbeimmobilien geflossen ist, wissen wir nicht. Die meisten Verkäufe laufen ohne Makler“, sagt Johann Maier, Leiter Investment bei Colliers in Wien.

FÜR ALLE, DIE IN DER IMMOBILIENBRANCHE ZU HAUSE SIND.

Das Wesentliche wöchentlich auf den Punkt gebracht: Die Immobilien Zeitung berichtet umfassend über Pläne, Projekte und Märkte in ganz Deutschland. Erfahren Sie alles über relevante Ereignisse und Neuheiten in der Immobilienwirtschaft. Von internationalen Entwicklungen bis zu regionalen Planungen, von den Großprojekten weltweiter Investoren hin zu Detailfragen des Immobilienrechts. Täglich auf dem neuesten Stand: unser E-mail-Newsletter IZ aktuell. Und für Recherchen: das IZ-Archiv mit über 55.000 Beiträgen. www.immobilienzzeitung.de

Bestellen Sie jetzt Ihr persönliches Abonnement. Info: 0611-97326-0